

Richiesta:

Parere sulla seguente problematica applicativa della DCR 1253/99 laddove precisa che:

“l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ... al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi.”

Il caso specifico riguarda un'area di riqualificazione di circa 150.000 mq. di superficie territoriale a prevalente destinazione residenziale, oltre a funzioni commerciali e direzionali.

In tale quadro complessivo il comparto in questione, secondo le previsioni insediative già stabilite dal POC, è ritenuto idoneo per l'insediamento di strutture commerciali fino alla medio-grande struttura di vendita di tipo non alimentare, nei limiti delle competenze comunali.

L'attuazione delle previsioni di POC avviene nell'ambito di un PUA che costituisce riferimento per la valutazione complessiva anche dei parametri commerciali e delle relative dotazioni di standard e pertinenziali. Il progetto urbanistico prevede due blocchi edilizi fisicamente separati da uno spazio aperto asservito ad uso pubblico (una sorta di piazza), ubicati su due diversi lotti tra loro adiacenti; in ciascuno dei due edifici sono previste funzioni commerciali (dal vicinato alla medio-grande struttura di vendita) fino ad un massimo di 2.500 mq di Sv e complessivamente inferiori a 5.000 mq. di Sv.

Il dubbio interpretativo è il seguente: nel caso di specie assume rilevanza il parametro territoriale (area superiore a 1,5 ettari) al fine di valutare se occorra o meno la previsione nell'ambito del PTCP dal momento che il comparto non si configura come un'area destinata principalmente a funzioni commerciali, bensì la funzione prevalente è di tipo residenziale, nonostante complessivamente possano essere ivi insediate medie strutture di vendita complessivamente inferiori a 5.000 mq?

Risposta:

L'ipotesi prevista nella norma regionale è quella di individuazione di un'area per lo sviluppo della funzione commerciale (o quanto meno di funzioni a prevalente connotazione commerciale) di 1,5 ha e comunque destinata a insediamento di medie strutture di vendita per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq.

In tal caso l'individuazione dell'area deve essere prevista nell'ambito del PTCP per gli indubbi effetti di attrazione che tale area potrebbe determinare.

Se, diversamente, l'area oggetto di intervento ha una prevalente destinazione residenziale e la funzione commerciale costituisce uno degli usi consentiti, si ritiene che non ricada nell'ambito di applicazione della norma, sempre che la superficie di vendita delle medie strutture non superi i 5000 mq. di s.v.